



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2323/2025-CS

DCSO/147/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 12 MARS 2026

Plainte 17 LP (A/2323/2025-CS) formée en date du 30 juin 2025 par A_____,
représenté par Me Erin Wood BERGERETTO, avocate.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du _____
à :

- A_____
c/o Me WOOD BERGERETTO Erin
Etude de Me Erin WOOD BERGERETTO
Rue De-Candolle 16
1205 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, l'Office des poursuites et des faillites (ci-après : l'Office) a ordonné la vente aux enchères des parcelles n° 1 _____ et n° 2 _____ de la commune de Genève, section B _____.

b. L'état des charges et les conditions de vente ont été déposés le 16 octobre 2024.

Ces dernières prévoyaient notamment sous chiffre 14 qu'immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devrait verser un acompte de 250'000 fr. pour la parcelle 1 _____, de 10'000 fr. pour la parcelle 2 _____ et de 250'000 fr. pour la vente en bloc des deux parcelles. Le solde était à verser sur invitation expresse de l'Office avec un délai de paiement de deux mois échéant le 20 janvier 2025. Si un terme était accordé pour le paiement, l'adjudicataire devrait des intérêts à 5% depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

c. La vente aux enchères a eu lieu le 19 novembre 2024 et les deux parcelles ont été adjudgées à A _____ pour la somme de 6'200'000 fr.

d. Le jour même, un bordereau provisoire de vente lui a été communiqué par l'Office qui l'a informée que le solde qui lui était dû, compte tenu de l'acompte de 250'000 fr. versé le jour de la vente aux enchères, s'élevait à 6'230'663 fr. et que celui-ci devait être versé "d'ici au 20 janvier 2025".

Ce montant comprenait notamment 48'904 fr. 11 à titre de "provision pour les intérêts moratoires prévus au chiffre 14 des conditions de vente". A cet égard, l'Office a précisé que les intérêts avaient été calculés d'avance sur 60 jours, délai qui était imparti aux acquéreurs pour payer la totalité du prix d'adjudication ainsi que les frais, mais que si le règlement devait s'effectuer avant l'échéance, le solde serait comptabilisé en leur faveur lors du bordereau définitif de vente.

e. A _____ s'est acquittée de 3'021'000 fr. le 23 décembre 2024 et du solde de 3'210'000 fr. le 13 janvier 2025.

f. Le 19 juin 2025, l'Office a communiqué à A _____ le bordereau définitif de vente qui, compte tenu des paiements opérés, a arrêté les intérêts moratoires à 36'138 fr. 20, soit 5% de 5'950'000 fr. sur 34 jours (27'712 fr. 30) et 5% de 2'929'000 fr. sur 21 jours (8'425 fr. 90).

Le bordereau faisait état d'un solde en faveur de A _____ de 45'750 fr.

B. a. Par acte déposé le 30 juin 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites, A _____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre de bordereau définitif, concluant à ce qu'il soit ordonné à l'Office de procéder au versement immédiat en sa faveur du montant de 45'750 fr. 80 déjà établi, à lui

rétrocéder 36'138 fr. 20 au titre d'intérêts indûment perçus selon les conditions de vente et à rectifier le bordereau définitif de vente en conséquence.

En substance, la plaignante fait valoir que, dans la mesure où elle a versé la totalité du montant qui lui était réclamé par l'Office avant l'échéance du délai de paiement fixé au 20 janvier 2025 aucun intérêt moratoire ne peut lui être réclamé. L'Office ne lui avait pas donné la possibilité de verser l'intégralité du montant lors de l'adjudication mais avait d'emblée indiqué que le solde serait à verser d'ici au 20 janvier 2025. En outre, elle n'avait pas sollicité de terme pour le versement puisqu'elle s'était acquittée de la totalité de la somme avant le 20 janvier 2025. Elle a relevé que le bordereau provisoire précisait que les intérêts étaient calculés d'avance mais que le délai de 60 jours, soit au 20 janvier 2025, était le délai imparti aux acquéreurs pour payer la totalité du prix d'adjudication ainsi que les faits.

b. L'Office a versé à A_____ la somme de 45'750 fr. le 31 juillet 2025.

c. Dans ses observations du 12 septembre 2025, l'Office a conclu au rejet de la plainte, en relevant que le règlement d'intérêts moratoires sur le prix d'adjudication était fixé dans le cadre du chiffre 14 des conditions des enchères, correspondant au formulaire ORFI 13 P du Service de haute surveillance en matière de poursuite et de faillite, qui prévoyait le versement d'un intérêt à 5% depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement si un terme était accordé pour le paiement. L'adjudicataire n'avait contesté les conditions de vente ni avant, ni pendant ou après les enchères et lorsqu'une provision pour les intérêts moratoires lui avait été demandée dans le bordereau provisoire de vente, celle-ci avait payé la provision sans porter plainte contre ledit bordereau.

d. Par courrier du 26 septembre 2025, la plaignante et l'Office ont été informés de ce que l'instruction de la plainte était close.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 al. 1 et 3 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire ainsi qu'en cas de déni de justice.

La plainte de l'art. 17 LP sert à corriger un vice dans la procédure d'exécution forcée (ATF 138 III 265 consid. 3.2; ATF 118 III 1 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_312/2012 du 18 juillet 2012 consid. 5).

Elle doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP), de retard à statuer et de déni de justice (art. 17 al. 3 LP).

1.2 Déposée dans les forme et délai prescrits par la loi, contre un bordereau définitif de vente par l'adjudicataire, la plainte est recevable.

- 2.** La plaignante remet en cause la perception par l'Office d'intérêts moratoires sur le prix d'adjudication, fixés à 36'138 fr. 20 dans le cadre du bordereau définitif de vente.

2.1 L'Office arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP).

Les conditions des enchères constituent pour l'adjudicataire la base de son engagement. Il ne peut pas les contester s'il les a tacitement acceptées en participant à la vente. S'il enchérit, c'est sur la base de ces conditions, et il ne peut pas refuser un paiement que les conditions prévoient en plus du prix d'adjudication (arrêts du Tribunal fédéral 5A_388/2024 du 1^{er} octobre 2024, consid. 6.2.1 ; 5A_54/2008 du 30 avril 2008, consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, la plaignante ne conteste pas le calcul des intérêts opéré par l'Office, mais le principe même du paiement de tels intérêts. Le versement de tels intérêts résulte toutefois du chiffre 14 des conditions de vente que la plaignante a accepté en participant aux enchères et qu'elle ne peut, partant, plus remettre en cause en attaquant le décompte définitif de vente après que le bien immobilier lui a été adjugé.

Il sera en tout état relevé que cette réglementation correspond au formulaire ORFI 13 P et qu'elle est claire en ce qu'elle prévoit le versement d'intérêt à compter du jour de l'adjudication, que l'Office a expressément indiqué, dans le bordereau provisoire 19 novembre 2024, que des intérêts moratoires étaient dus sur le solde du montant à verser si celui-ci n'était pas immédiatement acquitté, et qu'il a en outre précisé, dans son courrier accompagnant le bordereau provisoire, que si le versement s'effectuait avant l'échéance du 20 janvier 2025, le solde serait comptabilisé en faveur de la plaignante lors du bordereau définitif de vente.

La plaignante ne saurait ainsi être suivie lorsqu'elle soutient qu'elle ne pouvait pas comprendre qu'elle était en droit de verser immédiatement la totalité du montant et échapper ainsi au paiement d'intérêts moratoires.

La plainte sera en conséquence rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

- 3.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 30 juin 2025 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 19 juin 2025.

Au fond :

La rejette dans la mesure de sa recevabilité.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Elise CAIRUS

Voie de recours :

Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.